

10.11.2021

Uusjaon vaikutus verotukseen ja ohjeet veroilmoitusten tekoon

1. Asianosaisten toisilleen maksamat tilikorvaukset

Sama asianosainen voi olla eri korvauksissa sekä maksajan että saajan roolissa. Kaikkien saatujen ja maksettujen **korvausten erotus** otetaan lähtökohdaksi verotuksessa. Jos samat omistajat omistavat useita eri kiinteistöjä, verotus määräytyy kaikkien kiinteistöjen korvausten yhteissummasta.

Saatu korvaus

Saatu korvaus on kiinteistön luovutushintaan rinnastettavaa tuloa, jota verotetaan tuloverolain 49 §:n luovutusvoittosäännösten mukaan. Uusjaossa tilusvaihto on pakollinen, joten saadusta korvauksesta vähennetään 80 %:n hankintameno-olettama.

Esimerkki

	Saa korvausta €	Maksaa korvausta €
Puustokorvaus		1000
Tuottokuntoon saattamisen korvaus	2200	
Jakoperusteesta poikkeamisen korvaus	1000	
Erytisarvon korvaus, rakennuspaikat	100	
Muut korvaukset	200	
Yhteensä	3500	1000

Osakas saa korvauksia enemmän kuin joutuu maksamaan. Saatujen ja maksettujen korvausten erotus on 2500 €. Luovutusvoiton määrä on $2500 - 80\% = 500$ €, josta vero on 30% eli 150 €.

Luovutusvoittelaskelma tehdään verolomakkeelle 9 (veroilmoituksen täyttöohjeen liitteenä tai www.vero.fi -sivuilta) ja se sekä esitäytetyn veroilmoituksen ilmoitusosa palautetaan verotoimistoon.

Maksettu korvaus

Maksettu korvaus on pääsääntöisesti maan hankintahintaa lisäävä erä. Se voidaan huomioida kiinteistöä myytäessä.

Esimerkki

	Saa korvausta €	Maksaa korvausta €
Puustokorvaus		1000
Tuottokuntoon saattamisen korvaus	1000	2000
Jakoperusteesta poikkeamisen korvaus		2000
Yhteensä	1000	5000

Osakas maksaa korvauksia enemmän kuin saa.

Maan hankintahintaa lisääväksi eräksi jää vielä 4000 €. Se voidaan vähentää luovutushinnasta kiinteistöä myytäessä.

10.11.2021

2. Valtiolle takaisin maksettavat hankekustannukset

Esimerkki kustannusten vähentämisestä maa- ja metsätalouden veroilmoituksessa:

Kustannukset	Poisto-%	Verolomake
Salaojitus	20	2
Metsäojitus	15	2C
Metsätie	15	2C
Pellon kuivatusta edistävä piirioja	vuosimeno	2
Viljelystie (vanhan korjaus)	vuosimeno	2
Uusi piirioja	maan hankintahintaa lisäävä erä	
Viljelystie (uusi)	maan hankintahintaa lisäävä erä	
Rationalisointiraivaus	maan hankintahintaa lisäävä erä	
Peruskuivatus = valtaojitus	maan hankintahintaa lisäävä erä	
	vuosimeno, jos kyse valtaojaverkon kunnossapidosta	

Maan hankintahintaa lisäävät erät ovat vähennyskelpoisia vasta kiinteistöä myytäessä.

Hankekustannukset sisältävät useimmiten arvonlisäveroa. Jos osakas on arvonlisäverovelvollinen ja vähentää arvonlisäveron osuuden arvonlisäverotuksessa, tuloverotukseen jää vähennettäväksi arvonlisäveron määrällä vähennetty hankekustannus.

3. Hankekustannuksiin sisältyvät arvonlisäverot

Uusjakotoimituksen osakkaalla on oikeus vähentää jakotoimituksen yhteydessä ostettujen tavaroiden ja palvelujen ostohintaan sisältyvät arvonlisäverot siltä osin kuin ostot kohdistuvat hänen alkutuottajana harjoittamaansa verolliseen toimintaan. Vähennysoikeus on sekä siltä osin kuin valtion alunperin maksamat määrät peritään takaisin että siltä osin kuin ne jäävät valtion lopullisesti korvattaviksi (KVL 2000/11).

Ostohintaan sisältyvät verot on oikeus vähentää sen kalenterivuoden aikana, jolloin jakokunta on vastaanottanut palvelun tai palvelu on maksettu jakokunnan puolesta (KVL 2000/11). Jakokunta on vastaanottanut hankkeet marraskuussa 2021.

Vähennykseen oikeutettu on arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröity verovelvollinen kiinteistön omistaja sillä hetkellä, kun tavara tai palvelu vastaanotetaan tai maksetaan jakokunnan puolesta.

4. Varainsiirtoverotus

Maksetut tilikorvaukset

Uusjakotoimituksessa ei ole kysymys varainsiirtoverolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta siltäkään osin, kuin jyvitysarvoa yli osuutensa saaneen tilan osalta on toimitusmiesten päätöksellä määrätty maksettavaksi jakoperusteesta poikkeamisen korvausta jyvitysarvoa alle osuutensa saaneille (Oulun hallinto-oikeuden päätös 16.11.2000, Nro 457/I atk).

10.11.2021

Uusjaossa saadun alueen edelleenluovutus ja hankekustannukset

Perusparannusten hankekustannuksia aletaan maksaa valtiolle yleensä vasta noin 5 vuoden kuluttua uusjaon loppukokouksen jälkeen. Kiinteistön omistaja saattaa siten vaihtua ja maanmittauslaitos laskee laskutusajankohdan mukaista kiinteistön omistajaa. Kiinteistön omistajan vaihtuminen ei automaattisesti muuta velkavastuuta eli velka voi jäädä myös kiinteistön myyneelle. On kuitenkin suotavaa, että velkavastuu ja omistus ovat aina yhtenevät. Lainojen siirtoja ja jakamista sekä samalla myös panttioikeusmerkintöjen muutoksia tulisi välttää. Käytännön kannalta on selkeintä, jos laina pystytään kiinteistönluovutusten yhteydessä maksamaan kokonaan pois tai jättämään kokonaisuudessaan kantakiinteistölle. Kaupan osapuolilla on aina mahdollisuus ottaa huomioon tämä menettely luovutushintaa määrättäessä. Esimerkiksi lainan jakamisesta tulevat kustannukset ovat sekä Maanmittauslaitoksessa että valtiokonttorissa useiden satojen eurojen suuruusluokkaa.

Varainsiirtoverolain kannalta kyse on vastikkeesta (KHO 15.12.1998, taltio 2796 atk). Maakaaren mukaan kauppakirjassa on mainittava kauppahinta tai muu vastike.